



ALFREDO JOSÉ VILHENA PEREIRA GAVINHO

O INCUMPRIMENTO DO CONTRATO **DE ARRENDAMENTO**

Lisboa

2010/2014



ALFREDO JOSÉ VILHENA PEREIRA GAVINHO

O INCUMPRIMENTO DO CONTRATO **DE ARRENDAMENTO**

Mestrado em Solicitadoria

Orientadora: Professora Doutora Emília Raposo

Lisboa

2010/2014

▪ AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha mulher toda a colaboração e apoio que me deu para empreender esta etapa da minha vida, sem ela e sem o seu apoio não teria podido chegar até aqui.

Contudo, não posso esquecer todo o quadro docente do ISCAD, bem como a Direcção do Mestrado que nos proporcionou as condições para o desenvolvimento deste objectivo, muito particularmente do meu.

Finalizo com um muito respeitoso cumprimento de agradecimento à Exma. Sra. PROFESSORA DOUTORA MARIA EMÍLIA RAPOSO, pela prestimosa orientação dada à dissertação, motivando-me para levar a tarefa até ao fim no momento em que o desanimo me assolou pressionando pelos prazos, sem a sua compreensão a tarefa difícil a que me propus seria de todo impossível de cumprir.

RESUMO

O trabalho que adiante se desenvolve, visa abordar questões relacionadas com as relações jurídicas entre proprietários e arrendatários, nomeadamente, referentes ao incumprimento do contrato de arrendamento.

Serão abordadas as formas de reagir a esse incumprimento, nomeadamente através de recurso à Acção de Despejo e ao Procedimento Especial de Despejo, que correrão termos, respetivamente, no Tribunal e no Balcão Nacional de Arrendamento,

▪ **ÍNDICE**

| | |
|---|----|
| ▪ AGRADECIMENTOS..... | 3 |
| ▪ RESUMO | 3 |
| ▪ ENQUADRAMENTO JURÍDICO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO..... | 7 |
| ▪ FUNDAMENTOS DO DESPEJO | 9 |
| ▪ FORMALIDADES NA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO | 14 |
| ▪ FORMAÇÃO DO TÍTULO | 17 |
| ▪ BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO / PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO / ACÇÃO DE DESPEJO | 20 |
| BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO | 20 |
| ACÇÃO DE DESPEJO / ACÇÃO EXECUTIVA PARA ENTREGA DE COISA CERTA | 22 |
| ▪ TRAMITAÇÃO PROCESSUAL | 24 |
| PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO | 24 |
| ACÇÃO EXECUTIVA PARA ENTREGA DE COISA CERTA..... | 31 |
| ▪ OPOSIÇÃO PELO REQUERIDO | 35 |
| ▪ OBSTÁCULOS AO DESPEJO..... | 37 |
| SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO (art.º 15.º - M do NRAU) | 37 |
| DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO (art.º 15.º - N e 15.º - O do NRAU) | 38 |
| ▪ ENTREGA DO LOCADO | 41 |
| ▪ EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO..... | 42 |
| ▪ CONCLUSÃO | 43 |
| ▪ ANEXO I (REQUERIMENTO DE DESPEJO)..... | 44 |
| ▪ ANEXO II (PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ENTRADA IMEDIATA NO DOMICÍLIO) | 56 |
| ▪ ABREVIATURAS | 59 |
| ▪ BIBLIOGRAFIA..... | 60 |

INTRODUÇÃO

Com o intuito de tornar mais célere e eficaz o procedimento de despejo, o legislador procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, cujas alterações se encontram vertidas no Decreto-Lei nº. 1/2013 de 07/01.

Dessa forma e para assegurar o bom funcionamento da reforma, foi necessário instituir novas “figuras” no ordenamento jurídico português, nomeadamente:

- O Procedimento Especial de Despejo (P.E.D): Mecanismo que permite reagir ao incumprimento, promovendo-se a desocupação do imóvel.

- O Balcão Nacional do Arrendamento (BNA): Secretaria judicial com competência exclusiva para tramitar o Procedimento Especial de Despejo, criado pela Direcção-Geral da Administração da Justiça.

Outro aspecto que sobressai destas alterações resulta da necessidade de o legislador introduzir novos actores na tramitação do P.E.D., nomeadamente Agentes de Execução e Notários.

Em complemento, com a aplicação deste procedimento pretendeu o legislador tornar o Contrato de Arrendamento¹ mais seguro, renovando a confiança aos senhorios, pois introduziu uma nova forma de reagir ao incumprimento dos contratos, permitindo desta forma dinamizar o mercado do arrendamento.

Em suma, a Acção Executiva para Entrega de Coisa Certa, prevista no Código de Processo Civil nos seus artigos 859.º e seguintes e que regula também a tramitação do processo tendente à entrega de bem imóvel, é acompanhada pelo P.E.D.. Decorrente desta reforma, a resolução do contrato de arrendamento, por incumprimento do arrendatário, passou a dispor de uma solução simplificada, tendente à entrega do locado devoluto ao seu proprietário, mas sempre dotada dos formalismos mínimos necessários à sua realização, sem contudo ofender ou violar os direitos do arrendatário.

¹ Entende-se por Contrato de Arrendamento a modalidade do Contrato de Locação de coisa imóvel, ou seja, é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de bem imóvel mediante retribuição (renda).

▪ ENQUADRAMENTO JURÍDICO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O Arrendamento reveste a forma de um contrato sinalagmático devidamente regulamentado, não só em legislação geral, como também em legislação especial e complementar.

Assim, encontramos na lei substantiva (*“onde se cristalizam os princípios estruturantes que moldam as normas jurídicas conformadoras da sociedade e do estado, ou seja, os princípios-quadro da sociedade que, maioritariamente, neles se revê e que, por isso, os juridifica”*¹ - Código Civil), os princípios de regulamentação sobre o contrato de locação (aluguer e arrendamento, consoante se trate da locação de bem móvel ou imóvel)² e cujas normas se aplicam sempre que confrontados perante omissões ou ausência de legislação especial.

Em matéria de legislação especial, dispomos desde logo do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro, revisto pela Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto e rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 59-A/2012 de 12 de Outubro.

Relativamente ao B.N.A e P.E.D., criados através do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro, cuja regulamentação está vertida na Portaria n.º 9/2013 de 10 de Janeiro.

Não obstante todo o esforço legislativo empregue em matéria de direito substantivo, a reforma não veria satisfeita a sua aplicabilidade sem as necessárias alterações das normas de direito adjectivo³ nomeadamente as previstas no Código de Processo Civil (C.P.C.), nos seus artigos 859.º e s.s..

Seria redutor cingir a legislação referente ao incumprimento e consequente sem referir toda a produção legislativa subsidiária, relacionada ou relacionável com o contrato de arrendamento, da qual se destaca:

¹ NORONHA NASCIMENTO, Luís António, (2012), Coloquio da Reforma do Processo Civil

² Código Civil: artºs. 1022.º e ss (Livro II, Título II, Capítulo IV)

³ Direito Adjectivo: “Ramo do direito que disciplina a forma de resolução de litígios surgidos em consequência do não acatamento das regras que regulam as relações entre os sujeitos de direito” (PRATA, Ana (1999), *Dicionário Jurídico*, 3.ª Edição, Almedina, Coimbra

- Decreto-Lei n.º 157/2006 de 08 de Agosto, alterado pela Lei n.º 30/2012 de 14 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados;
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de Dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou fracções autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado;
- Decreto-Lei n.º 266-C/2012 de 31 de Dezembro, que procede à adaptação à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda, e do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.
- Decreto-Lei n.º 158/2006 de 08 de Agosto, que aprova os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda;
- Decreto-Lei n.º 160/2006 de 08 de Agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento urbano e os requisitos a que obedece a sua celebração.

▪ FUNDAMENTOS DO DESPEJO

Neste capítulo, salienta-se “*ab initio*” que para ser possível que qualquer proprietário / senhorio lance mão da Acção de Despejo ou do P.E.D. terá que se verificar uma causa para cessação¹, judicial ou extrajudicial (art.º 1047.º do C.C.), do contrato de arrendamento que, pela sua gravidade ou consequência, tornam impossível a manutenção do arrendamento, cessando dessa forma a situação jurídica existente entre senhorio e inquilino.

Ora, são causas de cessação do contrato de arrendamento²:

- Revogação – forma de extinção por acordo das partes;
- Caducidade pelo decurso do prazo;
- Oposição à renovação – quando o senhorio impeça a renovação automática do contrato de arrendamento, nos termos do art.º 1097.º n.º 1 do C.C.;
- Denúncia pelo senhorio – o senhorio pode denunciar (manifestação de falta de vontade na manutenção do contrato) o contrato de arrendamento mediante comunicação ao inquilino invocado um dos seguintes factores:
 - Necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau;
 - Para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado;
 - Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação.
- Denúncia pelo arrendatário;
- A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio.

Estando os proprietários sujeitos às limitações constantes no art.º 1346.º do C.C. e seguintes, referentes às relações de vizinhança, por aplicação

¹ Formas de cessação: acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei (art.º 079.º C.C.).

²² *Vide* art.ºs 15.º do NRAU e art.º 1083.º n.º 2 doo C..C.

do art.º 1071.º do C.C. os arrendatários estão igualmente sujeitos às limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis. Do mesmo modo, estão os arrendatários sujeitos às limitações ao exercício dos direitos dos condóminos na propriedade horizontal (art.º 1422.º do C.C.).

A violação destas normas, permite ao senhorio exigir o pagamento de uma indemnização pelos danos causados.

Igualmente, constitui fundamento de resolução a “violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio”, conforme disposto no art.º 1083.º n.º 2 al. a) do C.C., que na sua anterior redacção previa a violação reiterada e grave dessas regras (actualmente basta que a violação ocorra de forma pontual).

- A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública, tais como actividades criminosas, prostituição, jogo ilícito, entre outras;
- O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio.

Apesar de as partes deverem mencionar no contrato de arrendamento o fim a que se destina o imóvel, tal pode não se verificar e, nesse caso, estatui o art.º 1027.º e o n.º 2 do art.º 1067.º do C.C. que o locado pode ser usado no âmbito das suas aptidões, para qualquer fim lícito¹, dentro da função normal das coisas de igual natureza e tal como resultem da licença de utilização. E se o prédio não tiver licença de utilização? Nesse caso, o arrendamento é tido por habitacional se for habitável, caso contrário considerar-se-á não habitacional, se outro destino não lhe for dado (art.º 1067.º n.º 3 C.C.);

- O não uso do locado por mais de um ano, pois é essa é uma das obrigações do arrendatário, uma vez que a não utilização do mesmo implica a sua desvalorização². Contudo, a lei prevê excepções a esta

¹ Isto é, não pode consistir num acto material que a lei, a ordem pública ou os bons costumes proibam. (PRATA, Ana (1999), *Dicionário Jurídico*, 3.ª Edição, Almedina, Coimbra.

² Neste sentido, cfr MENEZES LEITÃO, Luís, (2013), *Arrendamento Urbano*, 6.ª Edição, Almedina, Coimbra

norma, tornando licita a não utilização e consequentemente deixará de ficar sujeito à resolução contratual.

Constituem então exceções as causas previstas no n.º 2 do artigo 1072.º:

- a) Em casos de força maior;
 - b) Se a ausência, que não ultrapasse dois anos, se deva ao cumprimento de deveres militares ou profissionais, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto;
 - c) Se a não utilização há mais de um ano, por parte de quem tem o direito de usar o locado;
 - d) Se a ausência se dever à prestação de cuidados continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, incluindo a familiares.
- A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio, excepto se a lei o permitir ou o senhorio autoriza.

Não é permitido ao arrendatário a cedência do gozo da coisa, seja a título oneroso ou gratuito, permanente ou temporário, salvo nos casos que o senhorio o consinta por escrito, no arrendamento urbano (art.º 1088.º n.º 1 do C.C.) ou a lei expressamente o permita:

Arrendamento urbano para fins não habitacionais

- a) Locação de estabelecimento comercial ou industrial (art.º 1109.º do C.C.);
- b) Trespasse do estabelecimento comercial ou industrial (art.º 1112.º n.º 1 al. a) do C.C.);
- c) Cessão da posição do arrendatário para o exercício de profissão liberal (art.º 1112.º n.º 1 al. b) do C.C.).

Arrendamento urbano para fins habitacionais

- a) Se com o arrendatário residirem, para além das pessoas que com ele vivam em economia comum, um máximo de três hóspedes, salvo estipulação em contrário (art.º 1093.º do C.C.).

Para o efeito considera-se como vivendo em economia comum com o arrendatário pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem uma retribuição, bem como as pessoal relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos (art.º 1093.º n.º 2 do C.C.).

Como hóspedes, a lei considera serem aqueles a quem o arrendatário proporciona, a título oneroso, habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos (art.º 1093.º n.º 3 do C.C.).

Contudo, e ainda que a lei permita ou o senhorio autorize a cedência do gozo do locado, o arrendatário está obrigado a comunicar esse facto, no prazo de quinze dias a contar da sua verificação (art.º 1038.º al. f) do C.C.). A não observância desta exigência permite ao senhorio a resolução do contrato (art.º 1083.º n.º 2 al. e) o C.C.), excepto se o senhorio reconhecer o beneficiário da cedência como tal, ou se a comunicação lhe tiver sido feita por este (art.º 1038.º al. g) do C.C.)

- Resolução do contrato pelos motivos constantes no art.º 1083.º do C.C., a saber:
 - Em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do art.º 1084.º do C.C.¹.
Por norma as partes costumam estipular no contrato de arrendamento o momento do vencimento da renda, caso não o façam aplicar-se-ão as disposições supletivas, nesse caso o vencimento da renda verifica-se no

¹ Art.º 1084.º do C.C. (Modo de Operar): **1** - A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo. **2** - A resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida. **3** - A resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, nos termos do n.º 3 do artigo anterior, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês. **4** - O arrendatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato. **5** - Fica sem efeito a resolução fundada na oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública se, no prazo de um mês, cessar essa oposição.

momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, *vide* art.º 1075.º n.º 2 do C.C..

Neste caso, há que ter e atenção que o direito à resolução pode caducar por acção do arrendatário, ou seja, quando este ponha fim à mora, no prazo de um mês (caso a resolução seja extrajudicial) ou quando pague, deposite ou consigne em depósito o montante em dívida, incluindo o valor da indemnização prevista no art.º 1041.º n.º 1 do C.C.¹ no prazo concedido para contestação da acção declarativa (caso a resolução siga a via judicial).

Ainda no que se refere a este ponto, salienta-se que é obrigação do arrendatário tolerar as reparações urgentes ou quaisquer outras que sejam ordenadas por autoridade pública, ainda que o perturbe no gozo da coisa, a fim de evitar a deterioração do locado

É ainda de referir que o direito à resolução pode ficar sem efeito caso o inquilino, no prazo de um mês, faça cessar a oposição à realização das obras ordenadas por autoridade pública.

No âmbito do R.A.U. este facto não constituía fundamento de resolução, por quanto não se encontrava previsto na enumeração taxativa do seu art.º 64.º, actualmente, uma vez que o art.º 1083.º do C.C. sofre alterações, actualmente a lei considera inexigível ao senhorio a manutenção do contrato se houver oposição do arrendatário à realização da obra ordenada por entidade pública.

- Se o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.ºs 3 e 4 do art.º 1084.º do C.C..

Neste caso o arrendatário não goza da faculdade mencionada no ponto anterior, ou seja, não poderá fazer caducar o direito à resolução mediante a cessação da mora.

¹ Art.º 1041.º n.º 1 do C.C. (Mora do Locatário): Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

▪ FORMALIDADES NA RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PELO SENHORIO

Com o intuito de resolver o contrato de arrendamento, o senhorio terá que observar os formalismos impostos pelo NRAU, no seu art.º 9.º n.º 7.

Assim, resolução pelo senhorio, do contrato de arrendamento, opera mediante comunicação ao arrendatário, expondo-lhe, fundamentadamente, a obrigação incumprida (art.º 1084.º n.º 2 do C.C.). Essa comunicação deverá revestir, conforme dispõe o art.º 9.º n.º 7 do NRAU, uma das seguintes formas escritas:

- a) Notificação avulsa. Se o destinatário recusar a assinatura da certidão ou a recepção do duplicado o Agente de Execução ou o Oficial de Justiça lavra nota do incidente, considerando-se a comunicação efectuada no próprio dia face à certificação da ocorrência;
- b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original. Se o destinatário recusar a assinatura do original ou a recepção do duplicado o Advogado, Solicitador ou Agente de Execução lavra nota do incidente, considerando-se a comunicação efectuada no próprio dia face à certificação da ocorrência.
- c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1 do art.º 9 do NRAU (escrito assinado pelo declarante e remetido ao inquilino por carta registada com aviso de recepção), nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação. As cartas dirigidas ao inquilino deverão ser remetidas para a morada do local arrendado, caso outra disposição não tenha sido acordada, por escrito.

Nos casos em que tenha sido convencionado domicílio, a comunicação remetida nos termos do n.º 1 do art.º 9.º do NRAU destinada a servir de base ao P.E.D., considera-se realizada ainda que¹:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;
- b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.

Caso não tenha sido convencionado domicílio e a comunicação tiver sido devolvida por o arrendatário a ter recusado ou a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais, o senhorio deverá remeter nova carta registada com aviso de recepção, decorridos 30 a 60 dias após a data do envio da primeira carta. Neste caso, ainda que volte a ser devolvida, a comunicação considerar-se-á realizada no décimo dia posterior ao do seu envio.

Se não for possível localizar o destinatário e o senhorio pretender obter título bastante que sirva de base ao P.E.D., deverá enviar carta registada com aviso de recepção, remetida para a morada do locado, decorridos 30 a 60 dias a contar da data em que o destinatário não foi localizado, considerando-se recebida no décimo dia posterior ao seu envio.

De salientar que as referidas comunicações deverão ser assinadas pelo senhorio ou, caso exista mais do que um, por todos os senhorios ou seus representantes, sob pena de ineficácia.

Contudo, perante a pluralidade de arrendatários, as comunicações deverão ser dirigidas apenas àquele que figurar em primeiro lugar no contrato de arrendamento, salvo indicação em contrário (art.º 11.º n.º 3 do NRAU) e à excepção daquelas que constituam iniciativa do senhorio para transição para o NRAU ou para actualização de rendas, quando estas integrem título executivo para pagamento de rendas, encargos e despesas, ou quando possam servir de base ao P.E.D., pois nestes caso serão

¹ *Vide* art.º 10 do NRAU

remetidas a todos os arrendatários. Constitui ainda excepção, o facto de o arrendamento estar integrado em herança indivisa, caso em que a comunicação é dirigida ao cabeça-de-casal, salvo indicação de outro representante (art.º 11 n.º 5 do NRAU).

Tendo presente que o direito do arrendatário se transmite ao seu cônjuge, nos casos em que o locado constitua casa morada de família, as comunicações deverão ser remetidas a ambos os cônjuges. Contudo, tal transmissão não se verificará no casamento vigorar o regime de separação de bens, previsto nos art.ºs 1735.º e seguinte do C.C., ou se, no caso da comunhão de adquiridos, o contrato tiver sido celebrado por apenas um dos cônjuges antes do casamento (art.º 1722.º n.º 1 al. a) do C.C.).

É ainda pertinente salientar o disposto no n.º 6 do art.º 11.º do NRAU, isto é, verificada a pluralidade de partes (senhorios ou arrendatários), as comunicações não podem ser contraditórias, caso contrário serão consideradas equivalentes ao silêncio.

O NRAU prevê ainda a figura do justo impedimento, no seu art.º 16.º, como causa justificativa para o não cumprimento atempado de um acto ou da não recepção das comunicações que lhe sejam dirigidas, por verificação de um evento que não é imputável à parte. Contudo, o justo impedimento terá que ser invocado, demonstrando os factos em que se funda, logo após a sua cessação, por comunicação remetida à outra parte. Poderá ainda ser necessária a intervenção judicial, caso as partes não se entendam quanto à invocação do justo impedimento.

A resolução poderá ainda revestir-se de procedimento judicial, através de acção declarativa a intentar no tribunal territorialmente competente, ou seja, o do foro da situação o locado (art.º 70.º do C.P.C.), nos casos previstos no n.º 2 do art.º 1083.º do C.C..

▪ **FORMAÇÃO DO TÍTULO**

Na sequência do que foi explanado no capítulo anterior, é imperativo que a resolução do contrato de arrendamento seja efectuada mediante comunicação escrita ao inquilino.

Ora, para que o senhorio esteja em posse de título bastante para apresentar junto do B.N.A. o competente requerimento de despejo, deverá ter em seu poder cópia da comunicação e comprovativo da mesma, bem como o contrato de arrendamento com imposto de selo devidamente liquidado. Podem ainda ser necessários outros documentos que variam consoante a causa do despejo:

- Na revogação - Acordo entre as partes celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias;

- Na resolução por oposição à realização de obra – comprovativo dessa oposição emitido pela autoridade competente;

- Comprovativo da iniciativa do senhorio da transicção para o NRAU ou da actualização de rendas e resposta do arrendatário.

Entende-se por comprovativos os seguintes documentos, consoante a forma de comunicação:

- Notificação Judicial Avulsa: neste caso servirá de comprovativo a certidão de notificação lavrada pelo Agente de Execução ou pelo Funcionário Judicial na qual se atesta que o notificando/inquilino (devidamente identificado) recebeu ou recusou a notificação em determinado dia e hora. Servirá ainda, para esse fim, a certidão que mencione que o inquilino já não reside no locado;

- Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução: aqui constituirá comprovativo o original da comunicação devidamente assinada pelo inquilino;

- Escrito assinado pelo senhorio e remetido ao inquilino por carta registada com aviso de recepção: o comprovativo será constituído pelo Registo

dos correios acompanhado do aviso de recepção assinado por quem recebeu a correspondência;

- Sentença judicial (neste caso a acção de despejo será tramitada exclusivamente no tribunal).

Contudo, coloca-se a seguinte questão:

E se o contrato de arrendamento, apesar de assinado por ambas as partes e o fundamento do despejo tiver por base um dos previstos no art.º 1083.º n.º 2 do C.C., não tiver imposto de selo liquidado?

Nesse caso, não resta outra alternativa ao senhorio que não seja recorrer a uma acção judicial declarativa a fim de ver reconhecido o direito à resolução do contrato. É com a obtenção de sentença favorável que fica ultrapassada a questão da inexistência de título executivo.

Impugnação do título para desocupação do locado

Obtido que seja o título, o requerido tem ainda a faculdade de o impugnar. Contudo, só o poderá fazer com base num dos fundamentos:

- Na violação das normas a serem observadas nas comunicações legalmente exigidas ao senhorio para cessão do contrato de arrendamento (art.º 9.º do NRAU);
- Na violação ao disposto no art.º 10.º do NRAU, ou seja, a não verificação dos procedimentos que o senhorio terá que respeitar nas eventuais vicissitudes que vierem a verificar-se nas comunicações ao arrendatário, destinadas à cessão do contrato de arrendamento;
- Na violação ao previsto no art.º 15.º-D do NRAU, no que se refere à finalidade, conteúdo e efeito da notificação do requerido destinada à desocupação do imóvel.

Para apresentação da impugnação junto do B.N.A. (presencialmente ou por correio registado) o requerido deverá efectuá-la em suporte de papel,

acompanhada de todos os documentos (também eles em papel) ou, tendo constituído mandatário, deverá ser remetida electronicamente, via CITIUS.

A impugnação, apesar de ser entregue no B.N.A., é dirigida ao Juiz do tribunal judicial da situação do locado e deve ser apresentada no prazo de 10 dias a contar da data:

- da deslocação ao imóvel do Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça para desocupação;
- ou
- do conhecimento da desocupação.

Com a apresentação da impugnação o requerido deve oferecer a prova.

Após a apresentação da impugnação, que está também ela sujeita a distribuição, o senhorio é notificado para que, no prazo de 10 dias, se oponha e ofereça prova.

▪ **BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO / PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO / ACÇÃO DE DESPEJO**

➤ **BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO**

O Balcão Nacional do Arrendamento, sediado no Palácio da Justiça do Porto, criado pela Direcção-Geral da Administração da Justiça¹, é o organismo competente para tramitar o Procedimento Especial de Despejo, sem qualquer limitação territorial, sendo composto pelo seguinte mapa de pessoal²:

- 1 Secretário de Justiça;
- 1 Escrivão de Direito;
- 1 Escrivão-Adjunto;
- 8 Escrivães Auxiliares.

A tramitação processual no B.N.A. é efectuada preferencialmente por via electrónica. Contudo, nada obsta as partes recorram à entrega de requerimentos ou outros documentos em formato de papel.

Porém, para entrega desses requerimentos e/ou documentos, as partes não terão que se deslocar presencialmente ao B.N.A., pois poderão fazê-lo, independentemente da localização do imóvel, numa das secretarias judiciais constantes da lista publicada nos seguintes sites:

- www.dgaj.mj.pt;
- www.bna.mj.pt;
- www.citius.mj.pt.

O recurso ao B.N.A. implica o pagamento de taxa de justiça, à excepção dos casos em que o senhorio beneficia de apoio judiciário. O valor da taxa de justiça é de € 25,50 para acções cujo valor não ultrapasse os € 30.000,00 e de € 51,00 para acções de valor superior.

¹ Art.º 15.º - A do NRAU

² Decreto-Lei n.º 97/2013 de 10 de Janeiro

Todas e quaisquer receitas (taxas de justiça ou outras) respeitantes ao B.N.A. são arrecadadas e administradas pelo Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça I.P. (art.º 4 do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro).

Para além da taxa de justiça, o requerente terá ainda que efectuar o pagamento dos honorários devidos ao Agente de Execução ou Notário em duas prestações de igual montante e em momentos distintos, a saber:

- A primeira prestação é devida assim que o requerente

seja notificado pelo B.N.A da remessa, ao Agente de Execução ou ao Notário, do título de desocupação ou da decisão judicial para desocupação;

- A segunda prestação é devida após a concretização de despejo, mas imediatamente antes da entrega do locado ao requerido.

De salientar que o Agente de Execução ou o Notário só inicia as diligências quando o requerente efectuar e comprovar o pagamento do montante solicitado.

➤ **PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

Esta figura jurídica, instituída pelo Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro, traduz-se no meio processual, ao alcance do senhorio, destinado a reagir ao incumprimento do Contrato de Arrendamento por parte do arrendatário.

Assim, sempre que entre duas ou mais pessoas seja celebrado Contrato de Arrendamento escrito e se comprove que do mesmo foi pago o respectivo imposto de selo, ficam reunidas as condições necessárias para que o senhorio, perante uma situação de incumprimento do inquilino, possa recorrer a este mecanismo processual para pôr fim à relação jurídica existente.

A tramitação deste procedimento corre no Balcão Nacional de Arrendamento, como já anteriormente foi referido, e não obriga à constituição de Mandatário. A obrigatoriedade de intervenção de Advogado só é exigida

para dedução de oposição ao requerimento de despejo e nos actos subsequentes à distribuição a Tribunal.

Cumpre ainda referir que este procedimento serve de meio para obter, como adiante veremos, título bastante para intentar execução para pagamento de quantia certa, com a finalidade de a recuperar valores (rendas, encargos e despesas) devidos pelo arrendatário.

O P.E.D. pode ter por objecto a desocupação de um ou mais imóveis. Contudo, quando se trate de um conjunto de imóveis e as partes intervenientes sejam as mesmas, é condição *sine qua non* que os mesmos se situem no mesmo concelho, devendo existir entre os diversos bens dependência funcional, nomeadamente quando se trate de imóvel para habitação e garagens ou arrecadações que constituam fracções autónomas distintas (art.º 8.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro).

Ainda de acordo com o disposto no art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro, se o arrendamento tiver por base a casa morada de família e o requerente pretender o pagamento dos montantes que lhe são devidos, deve deduzir o pedido também contra o cônjuge do arrendatário.

➤ ACÇÃO DE DESPEJO / ACÇÃO EXECUTIVA PARA ENTREGA DE COISA CERTA

Para além do P.E.D., o ordenamento jurídico português prevê ainda outro mecanismo para efectivar a resolução do Contrato de Arrendamento: a Acção de Despejo.

Assim, perante uma das situações de resolução do vínculo contratual com o arrendatário, previstas no art.º 1083.º n.º 2 do C.C., o senhorio só conseguirá obter título bastante para promover o despejo através de uma acção judicial declarativa, a fim de ver reconhecido o seu direito à resolução contratual.

Nestes casos toda a acção judicial será tramitada, única e exclusivamente, no tribunal.

Obtida que seja a sentença na qual se reconheça o direito à resolução e se condene o arrendatário à desocupação do locado e o mesmo não o faça no prazo estabelecido, o senhorio terá que intentar a competente Acção Executiva para Entrega de Coisa Certa, prevista nos art.ºs 859.º e seguintes do C.P.C., aplicando-se, com as necessárias alterações, as normas referentes às Acções Executivas para Pagamento de Quantia Certa. Podem ainda adaptar-se as normas aplicáveis ao P.E.D., nomeadamente no que toca à nomeação de Agente de Execução, bem como à autorização para entrada imediata no domicílio e à tramitação necessária para atingir o fim comum a ambos os procedimentos (desocupação do locado)¹.

Para efectivação do despejo o senhorio deverá designar Agente de Execução, caso não o faça ou não seja válida, a designação será efectuada de forma automática pela secretaria judicial em momento prévio à remessa da decisão judicial ao Agente de Execução. Refira-se ainda que, se não existir Agente de Execução com domicílio profissional no concelho do imóvel ou nos concelhos confinantes, a secretaria nomeia Oficial de Justiça para cumprir as diligências de despejo.²

As comunicações entre Tribunal e o Agente de Execução serão efectuadas por via electrónica (*Citius*, *SISAAE/GPESE*....). Proceder-se-á ainda por esta via às notificações destinadas aos Mandatários que tenham remetido via *Citius* qualquer peça e/ou documento ou tenham manifestado vontade de serem notificados por esta via, *vide* art.º 36.º n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 9/2013 de 10 de Janeiro.

Todos os actos praticados tendentes ao despejo deverão ser registados, pelo Agente de Execução, no sistema informático de suporte à respectiva actividade, sendo que, desta forma, fica dispensada a junção aos autos dos documentos que comprovem a efectivação desses actos, a não ser que a exibição dos originais seja solicitada pelo Juiz, cfr. Disposto nos n.ºs 3 e 4 do Decreto-Lei n.º 9/2013 de 10 de Janeiro.

¹ art.º 33.º do D.L. n.º 9 de 10 de Janeiro

² Art.º 33.º do Decreto-Lei n.º 9/2013 de 10 de Janeiro

▪ **TRAMITAÇÃO PROCESSUAL**

➤ **PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

Obtido que seja título bastante para proceder ao despejo, o requerente deverá apresentar junto do B.N.A. requerimento para ver cumprido esse fim.

No modelo do requerimento, que se encontra disponível na página electrónica do B.N.A. e no Portal Citius (anexo I), o requerente deve, de acordo com o disposto no art.º 15.º-B do NRAU:

a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respectivos números de identificação civil;

b) Indicar o seu endereço de correio electrónico se pretender receber comunicações por meios electrónicos;

c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;

d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;

e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º do NRAU;

f) Indicar o valor da renda;

g) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;

h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;

i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respectiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º 7 do art.º 15.º do NRAU;

j) Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;

k) Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;

l) Assinar o requerimento.

Preenchido que esteja o requerimento e reunida a documentação necessária, o requerente terá que proceder à sua entrega no B.N.A., podendo ser representado por mandatário (advogado ou solicitador) e neste caso o requerimento, bem como a documentação¹ que sustenta o pedido, deverão ser entregues através da plataforma informática CITIUS (<http://citus.tribunaisnet.mj.pt>), sob pena de pagamento de multa, caso a entrega por mandatário seja efectuada por outro meio que não seja este. A multa será paga juntamente com a taxa de justiça.²

Caso o requerente não se encontre representado por mandatário, o requerimento pode ser entregue por uma das formas previstas no art.º 5 do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro, ou sejam:

a) Com recurso à assinatura digital constante do cartão de cidadão, através do preenchimento e envio de formulário eletrónico do requerimento de despejo disponível na página informática do BNA, constante do endereço eletrónico www.bna.mj.pt, juntamente com os documentos que pretende juntar em suporte eletrónico e procedendo à assinatura digital do requerimento no final, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes;

b) Procedendo ao preenchimento do formulário electrónico do requerimento de despejo disponível na página informática do BNA, constante do endereço eletrónico www.bna.mj.pt, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes, sendo-lhe atribuído no final do preenchimento um

¹ Apenas é possível associar documentos em formato PDF, não podendo exceder os 5 MB.

² Vide art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 07 de Janeiro

número de referência do requerimento, com o qual se deve dirigir, no prazo de 10 dias, a uma secretaria judicial competente para rececionar o requerimento de modo a concluir a apresentação do mesmo, fazendo-se acompanhar da versão em papel dos documentos que devem ser apresentados com o requerimento;

c) Procedendo à entrega do requerimento, em papel, devidamente preenchido e assinado, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que o devem acompanhar, numa das secretarias judiciais competentes para rececionar o requerimento.

O P.E.D. considerar-se-á iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data em que for entregue o documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e demais encargos com o processo.

A taxa de justiça pode ser efectuada, no prazo de 10 dias a contar da data da entrega do requerimento, através de Multibanco, “*homebanking*” ou directamente numa entidade bancária indicada pela Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E..

São motivos de recusa do requerimento de despejo pelo B.N.A. os que se elencam:

- Não estar endereçado ao Balcão Nacional do Arrendamento (BNA);
- Não indicar o fundamento do despejo;
- Não juntar os documentos obrigatórios;
- Não indicar o valor da renda;
- Não indicar a identificação das partes ou o lugar de notificação do inquilino;
- Não constar do modelo aprovado;
- Não se mostrar paga a taxa de justiça e o imposto do selo;
- O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento;

- Não indicar a modalidade de apoio judiciário ou não juntar documento comprovativo do seu pedido ou da sua concessão;
- Não estiver assinado.

Não obstante, pode o senhorio, no prazo de 10 dias a contar da notificação da recusa, entregar novo requerimento de despejo que integrará e completará o primitivo requerimento.

Como já se referiu, o B.N.A. pode receber o requerimento de despejo por diversas vias. Importa pois saber qual a tramitação subsequente, à entrega do requerimento. Assim, se:

- O requerimento for entregue de acordo com o previsto no n.º 1 al.) b do art.º 5.º da Portaria n.º 9 de 10 de Janeiro, a secretaria judicial acede ao requerimento constante da aplicação informática do B.N.A., através da referência fornecida pelo requerente, procede à junção electrónica dos documentos (os quais foram entregues em formato de papel pelo requerente) e, confirmada que esteja a correspondência entre a identidade do apresentante e do requerente, remete o requerimento (não necessita de ser assinado pelo requerente) e os documentos, por via electrónica, para o B.N.A.. Após o requerente assinar a declaração de concordância com o requerimento¹, entrega a este comprovativo do respectivo envio e dos dados necessários para efectuar o pagamento da taxa de justiça.

- O requerimento for entregue em formato de papel², nos termos do n.º 1 al.) c do art.º 5.º da Portaria n.º 9 de 10 de Janeiro, a secretaria judicial, através da aplicação informática do B.N.A. preenche o formulário do requerimento de despejo (não necessita de ser assinado pelo requerente) de acordo com a versão em papel apresentada pelo requerente. De seguida, após confirmar a identidade do apresentante e confirmar que corresponde ao requerente, remete para o B.N.A, por via electrónica, o requerimento e os documentos e entrega ao requerente comprovativo do respectivo envio e dos dados necessários para efectuar o pagamento da taxa de justiça.

¹ O arquivo desta declaração compete à secretaria judicial que a recebeu.

² O arquivo do requerimento entregue em formato de papel compete à secretaria judicial que o recebeu.

Nestes dois casos o requerimento é entregue ao B.N.A. apenas com a identificação do funcionário judicial que procedeu ao envio.

Recebido o requerimento de despejo, bem como toda a documentação que o sustenta e comprovado o pagamento da taxa de justiça, o B.N.A. remete de imediato notificação ao requerido (ou requeridos) para que este em 15 dias:

- Desocupe o imóvel e, caso seja esse o caso, pague ao senhorio o valor por este reclamado, acrescido da taxa de justiça por este liquidada;

Ou,

- Deduza oposição à pretensão e/ou requeira o deferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos art.ºs 15.º - N e 15.º -O do NRAU.

A notificação é remetida, para o requerido ou requeridos, por carta registada com aviso de recepção para a morada constante do requerimento de despejo, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no art.º 228.º n.ºs 3 a 5, art.º 229.º e art.º 230.º n.º 2, todos do C.P.C., devendo dela constar os seguintes elementos¹:

a) Os elementos referidos nas alíneas a) a h) do n.º 2 do artigo 15.º-B e, se for caso disso, no n.º 3 do mesmo artigo;

b) A indicação do prazo para a oposição e a respetiva forma de contagem;

c) A indicação de que, na falta de desocupação do locado, de oposição dentro do prazo legal ou do pagamento ou depósito das rendas que se venceram na pendência do procedimento especial de despejo, será constituído título para desocupação do locado com a faculdade de o requerente a efetivar imediatamente;

d) Nos casos de pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, a indicação de que, na falta de pagamento da quantia

¹ Art.º 15.º - D n.ºs 2 a 4 do NRAU

pedida e da taxa liquidada pelo requerente, são ainda devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento;

e) A indicação de que a dedução de oposição cuja falta de fundamento o requerido não deva ignorar o responsabiliza pelos danos que causar ao requerente e determina a condenação em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa devida.

Se, decorrido o prazo, o requerido:

- não deduzir oposição;

- a oposição for considerada como não deduzida por não ter sido paga a taxa de justiça ou a caução, nos termos do disposto no n.º 3 do artº. 15.º - F do NRAU;

- na pendência do P.E.D., o requerido não pagar ou não depositar as rendas as rendas que se forem vencendo,

o B.N.A., converte o requerimento de despejo em título de desocupação do locado, o qual é assinado electronicamente e disponibilizado ao requerente e ao Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça¹.

Recebido que seja a título de desocupação do locado, o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça desloca-se imediatamente à morada do imóvel a fim de tomar posse do mesmo, sendo que, para o efeito, lavra o respectivo auto de diligência, podendo solicitar directamente o auxílio das forças policiais, se se mostrar necessário proceder ao arrombamento de portas e mudança de fechaduras, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no n.º 6 do art.º 757.º do C.P.C..

Se o imóvel a desocupar constituir domicílio, a diligência só poderá realizar-se entre as 7 e as 21 horas, devendo ser entregue título ou decisão judicial pelo Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça a quem tiver disponibilidade do lugar em que a desocupação se realiza, o qual pode assistir à diligência e fazer-se acompanhar ou substituir por pessoa da sua confiança e

¹ Art.º 15.º - E do NRAU e art.º 11.º do Decreto-Lei 1/2013 de 7 de Janeiro

que, sem delonga, se apresente no local, conforme disposto no art.º 15.º - J n.º 4 do NRAU.

Não obstante, podem as partes (senhorio e inquilino) acordar um prazo para desocupação do imóvel, com a respectiva remoção de todos os bens móveis. Também este acordo deverá constar em auto lavrado pelo Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça.

Se, aquando da diligência de desocupação, existirem bens no imóvel, o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça procede ao seu arrolamento, devendo o arrendatário, no prazo de 30 dias a contar da data da entrega do imóvel ao senhorio, removê-los sob pena de, não o fazendo, estes serem considerados abandonados (art.º 15.º - K do NRAU).

Importa agora esclarecer que, caso o arrendatário não proceda à desocupação do domicílio de livre vontade ou incumpra prazo de desocupação e remoção de bens acordado com o senhorio, torna-se necessária autorização judicial para entrada imediata no locado. Para tal o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça, remete ao Juiz do tribunal judicial da comarca do locado, requerimento, que assume carácter urgente, com propósito de ver deferida a referida autorização e ao qual deve ser junto título de desocupação do locado e comprovativo do pagamento da taxa de justiça¹. Caso considere necessário, o Juiz pode proceder à audição do inquilino.

O modelo do requerimento para pedido de autorização de entrada imediata no domicílio encontra-se disponível página electrónica do B.N.A. (anexo II) e a não utilização desse modelo implica a recusa do requerimento.

Constitui ainda motivo de recusa do requerimento de pedido de autorização de entrada no domicílio o facto do mesmo não estar instruído do título de desocupação e do comprovativo do pagamento da taxa de justiça, ou quando haja violação do disposto nos art.ºs 9.º, 10.º e 15.º-D do NRAU.

Compete ao B.N.A. a remessa deste requerimento para o tribunal do foro da localização do bem, estando sujeito a distribuição.

¹ Art.º 15.º- L n.ºs 1 e 2 do NRAU

Assim que seja autorizada a entrada imediata no domicílio o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça desloca-se ao locado para tomar posse do mesmo, aplicando-se as disposições do art.º 15.º - J n.ºs 2 a 4 do NRAU.

Salienta-se que a referida autorização é desnecessária quando, nos arrendamentos habitacionais, o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça verifique que:

- no locado não existem pessoas;

- o imóvel apresenta indícios de abandono, nomeadamente se o fornecimento de água ou electricidade estiver interrompido durante mais de dois meses, se o receptáculo postal estiver cheio ou se o imóvel estiver devoluto (facto que terá que ser confirmado pessoa residente na área do imóvel e com conhecimento directo).

Sempre que o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça confirme a situação de abandono deve, antes da entrada no locado, afixar, com uma antecedência de 20 dias, aviso com dia e hora para cumprir a diligência.

➤ **ACÇÃO EXECUTIVA PARA ENTREGA DE COISA CERTA**

Intentada a competente acção executiva para entrega de coisa certa, o executado é citado para no prazo de 20 dias proceder à entrega do locado ou opôr-se à execução, conforme disposto no art.º 859.º do C.P.C..

Caso pretenda deduzir oposição à acção executiva para entrega de coisa certa, o executado só o poderá fazer com base num dos motivos constantes dos art.ºs 729.º, 730.º e 731.º do C.P.C., na parte aplicável ou ainda com base em benfeitorias a que tenha direito.

Contudo, a oposição com o fundamento em benfeitorias não será admitida caso o título que sirva de base à execução for uma sentença e o executado não tenha feito valer o seu direito oportunamente.

Porém, admitida que seja a oposição com base em benfeitorias, esta implicará a suspensão da execução se o exequente não caucionar a quantia reclamada pelo executado a este título.

Refira-se ainda que, caso o título executivo seja de carácter extrajudicial e a oposição seja julgada procedente, o exequente responde pelos danos que, culposamente, causou ao executado e incorre em multa correspondente a 10 % do valor da execução, mas não inferior a 10 UC nem superior ao dobro do máximo da taxa de justiça, quando não tenha agido com a prudência normal, sem prejuízo da responsabilidade criminal em que possa também incorrer.

Não sendo deduzida oposição ou a mesma não tenha sido julgada procedente, o Agente de Execução procede à entrega do locado ao exequente, entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, observado para o efeito as disposições legais referentes à realização de penhora¹, com as necessárias adaptações, nomeadamente no que concerne às buscas e outras diligências que sejam necessárias caso o executado não efectue a entrega do imóvel de forma voluntária.

Por fim, o Agente de Execução notifica o Executado e quaisquer detentores para respeitarem e reconhecer o direito do Exequente.

¹ *Vidé* art.º 862.º do C.P.C.

▪ **ACÇÃO EXECUTIVA PARA PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA**

Como já se referiu, o requerente pode, no requerimento de despejo, efectuar o pedido de pagamento de rendas, despesas e encargos.

Vejamos então como é que o P.E.D. poderá originar uma acção executiva para pagamento de quantia certa.

Assim, quando o requerimento de despejo é convertido em título de desocupação do locado ou quando seja proferida decisão judicial para desocupação, o B.N.A. disponibiliza o título ou a decisão, que constituem título executivo, ao requerente e o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça.

O B.N.A. notifica o requeute para, em 10 dias, juntar comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida pela acção executiva, bem como para indicar mandatário, caso ainda não o tenha feito e o pretenda fazer ou caso ainda não se encontre associado através do CITIUS, que o represente na execução para pagamento de quantia certa, devendo para tal juntar a respectiva procuração.

A não entrega pelo requeute do comprovativo do pagamento da taxa de justiça, implica o não prosseguimento no B.N.A. do pedido do pagamento de rendas, despesas e encargos, pois será havida como desistência.

Assim que receba o comprovativo do pagamento da taxa de justiça, remete, o B.N.A. remete electrónicamente o requerimento de despejo para o tribunal nele indicado. É ainda remetido para o tribunal os seguintes documentos¹:

- título de desocupação do locado;
- comprovativo do pagamento da taxa de justiça ou da concessão de apoio judiciário;
- procuração.

¹ art.º 12.º n.º 3 do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 7 de Janeiro

Toda a documentação remetida para o tribunal constitui requerimento executivo idóneo para iniciar a acção executiva para pagamento de quantia certa, cuja tramitação se encontra regulamentada no C.P.C. nos seus art.ºs 703.º e seguintes.

Por fim o B.N.A. remete ao requerente comprovativo do referido envio, bem como as referências necessárias para efectuar o pagamento dos honorários devidos ao Agente de Execução e a identificação e contactos do Agente de Execução, se este for nomeado pelo B.N.A. (art.º 12.º n.ºs 4 e 5 do Decreto-Lei n.º 1/2013 de 7 de Janeiro).

As acções executivas, em que o título executivo que lhe servem de base sejam o título de desocupação ou a decisão judicial que ordena o despejo não admitem oposição e seguem os trâmites, com as necessárias adaptações, das acções executivas fundadas em injunção (art.º 15.º-J n.ºs 5 e 6 do NRAU).

▪ OPOSIÇÃO PELO REQUERIDO

Não obstante os pedidos apresentados pelo requerente (despejo e o pagamento da renda, encargos e despesas), pode o requerido, após ter sido notificado pelo B.N.A. e no prazo de 15 dias, apresentar oposição a essas pretensões.

Para deduzir oposição o requerido terá que constituir mandatário (advogado ou solicitador), bem como proceder ao pagamento de taxa de justiça, se não for beneficiário de apoio judiciário. O não pagamento da taxa de justiça ou o não pagamento no prazo de cinco dias a contar da data da notificação da decisão definitiva do indeferimento de apoio judiciário, a oposição tem-se por não deduzida (art.º 15.º - F n.º 4 e 5 do NRAU)

A oposição, que não carece de forma articulada, deverá ser remetida para o B.N.A. por via electrónica através do portal CITIUS, mencionando a existência de mandato e domicílio do mandatário. Sendo entregue em formato de papel (pessoalmente ou por correio registado) implicará o pagamento de multa de 2 U.C.¹.

Sendo apresentada oposição por correio registado é considerada a data da prática do acto a da efectivação do registo postal.

Juntamente com a oposição, deve o requerido juntar toda a documentação que considere pertinente, bem como o comprovativo do pagamento da taxa de justiça. Se a oposição for também deduzida quanto ao pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas, o requerente que não beneficie de apoio judiciário, deve ainda junta comprovativo de caução no valor das rendas encargos e despesas, até ao limite máximo de seis rendas (art.º 15.º - F n.º 3 do NRAU).

Perante a dedução de oposição, o B.N.A. remete cópia para o requerente e apresenta o P.E.D. à distribuição no tribunal judicial indicado pelo requerente².

¹ *Vide* art.º 15.º - F n.º 2 do NRAU

² Os autos são ainda sujeitos à distribuição sempre que se suscite alguma questão sujeita a decisão judicial (art.º 15.º -H n.º 4 do NRAU)

Assim que os autos sejam recebidos pelo Juiz, este pode convidar as partes a aperfeiçoarem, no prazo de 5 dias, as peças processuais ou no prazo de 10 dias a apresentarem novo articulado garantindo desta forma o contraditório¹.

Posteriormente, o Juiz ordena a notificação às partes da data da audiência de julgamento, sempre que não julgue procedente alguma excepção dilatória ou nulidade que deva conhecer ou não decida logo do mérito da causa, cfr art.º 15.º - H n.º 3 do NRAU.

Prosseguindo para julgamento, a audiência deve realizar-se no prazo de 20 dias a contar da data da distribuição, não podendo ser adiada pela falta de comparência de qualquer das partes, excepto nos casos de justo impedimento, nos termos do art.º 15.º - I n.ºs 1 e 2 do NRAU e, estando as partes presentes, o Juiz tenta a conciliação das mesmas. A audiência prossegue para a produção de prova quando se frustrar a conciliação.

Cada parte pode requerer a gravação da audiência e apresentar até três testemunhas, que também são oferecidas na audiência (art.º 15.º - I n.ºs 5 e 6 do NRAU).

A audiência poderá ser suspensa nos casos em que o Juiz considere indispensável para a boa decisão da causa alguma diligência de prova, agendando de imediato dia e hora para a sua continuação, tendo contudo que concluir-se o julgamento no prazo de 10 dias, nos termos do art.º 15.º - I n.º 8 do NRAU.

A prova pericial é sempre realizada por um único perito (art.º 15.º - I n.º 7 do NRAU).

Cada um dos mandatários pode fazer uma breve alegação oral, assim que se encontre concluída a produção de prova, sendo posteriormente proferida sentença, sucintamente fundamentada e ditada de imediato para a acta².

¹ Princípio do contraditório: Segundo este princípio deve ser dada oportunidade à parte contra quem é deduzido um pedido, invocado um argumento ou produzida uma prova, de se pronunciar, não havendo decisão antes de tal acontecer.

² Vide art.º 15.º - I n.ºs 9 e 10 do NRAU.

▪ OBSTÁCULOS AO DESPEJO

Ainda que não deduza oposição, o Requerido pode requerer o deferimento da desocupação, com base no disposto nos art.ºs 15.º - M a 15.º P do NRAU.

➤ SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO (art.º 15.º - M do NRAU)

Ainda que o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça se desloque ao locado para efectuar o despejo, poderá ter que suspender as diligências se o requerido ou o detentor da coisa, a quem foi dada oportunidade de intervir no P.E.D., apresentar, com data anterior à do início do procedimento, um dos seguintes documentos¹:

- Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio;
- Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao senhorio ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

É ainda motivo de suspensão, no arrendamento para habitação, o facto da diligência de desocupação colocar em risco de vida a pessoa que resida no locado por ser portador de doença aguda. Contudo, esse facto terá que ser justificado por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual devem ser suspensas as diligências executórias.

Perante a suspensão da desocupação o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça deve lavrar a respectiva certidão, juntar os documentos exibidos e requerer ao Juiz do tribunal judicial do foro da comarca do locado a confirmação da suspensão (juntando todos os documentos disponíveis).

¹ Vide art.º 15.º-M n.º 1 do NRAU

O Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça, dá de imediato conhecimento da suspensão ao senhorio ou ao seu representante, para que este se pronuncie. Ouvido o senhorio e no prazo de 5 dias o Juiz decide se:

- mantém a suspensão da desocupação

ou

- se ordena o levantamento da suspensão e o seu imediato cumprimento.

➤ **DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO (art.º 15.º - N e 15.º - O do NRAU)**

Esta possibilidade atribuída ao arrendatário está também ela sujeita a determinadas condições, isto é, o requerido apenas poderá recorrer a esta faculdade quando esteja em causa um contrato de arrendamento para habitação e se levantem questões sociais imperiosas.

Para o efeito são consideradas razões sociais imperiosas:

- quando se trate de resolução por não pagamento de rendas a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção¹;

- a deficiência de que o arrendatário seja portador com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

Para este efeito o requerido deverá, dentro do prazo de oposição, apresentar requerimento dirigido ao Juiz do tribunal do foro do locado, oferecendo de imediato as provas de que disponha e indicar as testemunhas, até ao limite de três, para que este decida, de acordo com o prudente arbítrio do tribunal e considerando as exigências da boa-fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de

¹ Neste caso cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste.

peçoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das peçoas envolvidas.

Para requerer este diferimento, o arrendatário deve respeitar as seguintes formalidades, previstas no art.º 9.º n.º 1 da Portaria n.º 9 de 10 de Janeiro e as quais se enumeram:

a) Quando apresentada por mandatário, através do preenchimento e envio de formulário eletrónico disponível no sistema informático CITIUS, acessível através do endereço eletrónico <http://citi.us.tribunaisnet.mj.pt>, juntamente com os documentos necessários em suporte eletrónico, de acordo com os procedimentos e instruções aí constantes, aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto no Capítulo II da Portaria n.º 114/2008, de 6 de fevereiro, valendo como data da prática do ato processual a da respectiva expedição;

b) Entregue em suporte de papel no BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da respetiva entrega;

c) Remessa pelo correio, sob registo, para o BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da efetivação do respectivo registo postal.

É ainda de salientar que o arrendatário não pode beneficiar do deferimento por prazo superior a cinco meses e o qual se conta a partir da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Contudo pode o requerimento de deferimento de desocupação, que assume carácter urgente, ser objecto de indeferimento liminar se:

- tiver sido apresentado fora do prazo;
- o fundamento não se ajustar aos previstos no art.º 15.º - N do NRAU;
- for manifestamente improcedente.

Perante o pedido de diferimento de desocupação, o senhorio é notificado para, no prazo de 10 dias, contestar. Com a contestação o senhorio deve oferecer as provas e indicar as testemunhas, até ao limite de três, tendo o Juiz o prazo máximo de 20 dias, a contar da data da sua apresentação, para decidir o pedido de deferimento por razões sociais.

No caso previsto no n.º 2 al. a) do art.º 15.º - N do NRAU, a decisão do Juiz é notificada ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

▪ ENTREGA DO LOCADO

Efectuado o despejo e comprovado o pagamento da segunda prestação dos honorários¹, o Agente de Execução, o Notário ou o Oficial de Justiça, investe o requerente na posse do imóvel², entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, e notifica os requeridos e quaisquer detentores para respeitarem e reconhecer o direito do requerente.

Se o imóvel pertencer em compropriedade a outros interessados, o requerente é investido na sua quota-parte.

Cumpre ainda mencionar que se o locado constituir a habitação principal do requerido e se se suscitarem dificuldades do realojamento do mesmo, o Agente de Execução, Notário ou o Oficial de Justiça comunica antecipadamente o facto à Câmara Municipal e às entidades de assistência competentes.

¹ Segunda prestação dos honorários devidos ao Agente de Execução ou ao Notário.

² Vidé art.º 30.º n.º 1 al. b) da Portaria 9/2013 de 10 de Janeiro.

▪ **EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

O P.E.D. extingue-se, verificada que seja uma das seguintes situações:

- A desocupação do locado;
- A desistência do requerente até à dedução da oposição à pretensão de despejo ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição;
- Por morte do requerente ou requerido.

Perante a extinção do P.E.D. por um dos motivos acima referidos o requerente pode solicitar ao B.N.A. a devolução do expediente deste procedimento. Perante este pedido o B.N.A. notifica o requerido se este já tiver sido notificado do requerimento de despejo.

▪ CONCLUSÃO

Concluída a presente dissertação e após análise de toda a legislação aplicável ao tema abordado, bem como da bibliografia referenciada, conclui-se que o senhorio munido de contrato de arrendamento válido e outorgado nos termos legalmente exigidos, tem, actualmente ao seu alcance um procedimento que lhe permite reagir ao incumprimento do contrato de arrendamento por parte do arrendatário – o procedimento especial de despejo - de forma mais célere e eficaz do que a que se encontrava em vigor até à sua implementação

Ponderado o estudo feito e não obstante o facto de ser célere e eficaz, entende-se que o procedimento poderia ser objecto de simplificação, que em meu entender não comprometeria a segurança jurídica às partes e se traduziria num aumento de eficácia temporal e consequentemente diminuição de custos.

Finalizo descrevendo aspectos merecedores de estudo aprofundado, susceptíveis de virem a ser potenciadores da eficácia anteriormente referida, a saber:

1. a necessidade de envio de nova carta registada com aviso de recepção, no caso do arrendatário recusar o recebimento da comunicação da resolução ou caso se desconheça o seu paradeiro;
2. a necessidade de intervenção do Juiz do tribunal judicial da comarca do locado para autorizar a entrada imediata no locado, caso o arrendatário não proceda à desocupação do domicílio de livre vontade ou incumpra prazo de desocupação e remoção de bens acordado com o senhorio, bem como audição do inquilino, caso o Juiz considere necessário

- **ANEXO I (REQUERIMENTO DE DESPEJO)**

Requerimento de Despejo

(Deverá entregar este requerimento numa das secretarias judiciais competentes para o efeito.
Poderá consultar quais são, juntamente com mais informações sobre o Balcão Nacional do Arrendamento, em <https://www.bna.mj.pt>)

Morada do Imóvel ¹

Morada

Distrito

Concelho

Localidade

Código Postal

Casa de morada de família ² ☐

Dados do Requerimento

Tribunal Competente para apreciação dos autos em caso de distribuição ³

Fundamento do despejo: ⁴ ☐ Revogação ⁵

☐ Caducidade

☐ Cessação por oposição à renovação pelo senhorio ⁶

☐ Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário ⁷

☐ Denúncia pelo senhorio ⁸

☐ Denúncia pelo arrendatário ⁹

☐ Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº3 do Artº 1083 do Código Civil) ¹⁰

☐ Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº4 do Artº 1083 do Código Civil) ¹⁰

☐ Resolução pelo arrendatário ¹¹

Finalidade do Contrato: ☐ Prédio Urbano - Fins Habitacionais

☐ Prédio Urbano - Fins não Habitacionais

☐ Prédio Rústico

Duração de Contrato: ☐ Prazo Certo ☐ Duração Indeterminada

Data de Contrato

Valor mensal da renda ¹² €

Pede igualmente o pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso ? ☐ ¹³

Junto comprovativo de pagamento do Imposto de Selo ☐ ¹⁴

Isento de Pagamento de Imposto do Selo ☐

Base Legal: ¹⁵

Agentes de Execução e Notários para efetuar a desocupação do locado

Designação automática: ☐ Não ¹⁶ ☐ Sim ¹⁷

Nº de Cédula/Licença:

Nome

Morada

Telefone

Fax

Endereço de Correio electrónico

O senhorio/exequente está sujeito a retenção: ¹⁸ ☐ Sem retenção ☐ 17,5% ☐ 21,5%

☒ Pessoa Singular

Nome

Nacionalidade

Tipo documento

Nº Id Civil

NIF ²⁰Endereço de correio electrónico ²¹

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Beneficia de Apoio Judiciário? ☐Modalidade de apoio judiciário concedida: ²²

- ☐ Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- ☐ Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- ☐ Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- ☐ Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- ☐ Atribuição de agente de execução

Apresentou pedido de apoio judiciário mas ainda não foi concedido? ☐ ²³

Justificação da urgência - art.º 15.º-B, n.º 7 da Lei n.º 6/2006:

Isento de Pagamento de Taxa de Justiça? ☐Base Legal: ²⁴

☒ Pessoa Colectiva

NIPC ²⁰

Denominação

Endereço de correio electrónico ²¹

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Beneficia de apoio judiciário? ☐

Modalidade de apoio judiciário concedida: ²²

- ☐ Dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- ☐ Nomeação e pagamento da compensação de patrono
- ☐ Pagamento faseado de taxa de justiça e demais encargos com o processo
- ☐ Nomeação e pagamento faseado da compensação de patrono
- ☐ Atribuição de agente de execução

Apresentou pedido de apoio judiciário mas ainda não foi concedido ☐ ²³

Justificação da urgência - art.º 15.º-B, n.º 7 da Lei n.º 6/2006:

Isento de Pagamento de Taxa de Justiça? ☐

Base Legal: ²⁴

Número de Cédula:

Nome

Endereço de correio electrónico

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Representante de:

Arrendatário/Requerido

26

☐ Pessoa Singular

Nome

☐ Este requerido é cônjuge do arrendatário: ²⁷

Nacionalidade

Número de identificação civil desconhecido? ☐

Tipo documento

Nº Id Civil

NIF ²⁸

Morada de notificação: ☐ Morada do imóvel

☐ Outra morada convencionada ²⁹

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Arrendatário/Requerido

26

☐ Pessoa Colectiva

NIPC ²⁸

Denominação

Morada de notificação: ☐ Morada do imóvel

☐ Outra morada convencionada ²⁹

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas

Caracterização

Tribunal competente para execução do pedido

Objecto da Execução: ☐ Pagamento de Quantia Certa - Dívida Civil
☐ Pagamento de Quantia Certa - Dívida Comercial

Exposição sucinta do pedido

Agente de Execução

Indicar agente de execução se para a desocupação do locado foi indicado um notário

Modo de designação do Agente de Execução: ☐ Indicação ¹⁷ ☐ Automático ¹⁶

Nº de cédula profissional do Agente de Execução: Valor da fase 1: €

Nome

Morada

Telefone

Fax

Endereço de correio electrónico

Liquidação da Obrigação

Outros encargos ou
despesas resultantes
do contrato de
arrendamento

Rendas em atraso

Outras despesas

Juros Vencidos

Total

Justificação dos valores apresentados

Comunicabilidade da dívida ao Cônjuge

Exposição dos motivos

Lista de cônjuges

Lista de outros intervenientes

Outros Intervinentes

☒ Pessoa Singular

Nome

Nacionalidade

Tipo documento

Num Id Civil

NIF

Endereço de correio electrónico

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Dependentes: ³¹

Outros Intervenientes

☒ Pessoa Colectiva

NIPC

Denominação

Endereço de correio electrónico

Morada

País de morada

Localidade

Código Postal

Dependentes: ³¹

Listagem de Bens

Tipo de Bem

Descrição:

Dependentes: ³³

Data: _____

Assinatura

Referências

- 1 É essencial que preencha os campos de domicílio/morada com a máxima precisão, desde logo porque estes elementos têm que corresponder aos constantes do contrato de arrendamento. A correta identificação da morada e contactos do requerido permitem uma maior celeridade na condução do procedimento. Preencha estes elementos da forma mais completa possível. Dados como o código postal podem ser obtidos em www.ctt.pt.
- 2 Neste caso, e se o arrendatário for casado, deve ser indicado, no local próprio, como requerido o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento.
- 3 Tribunal competente para todas as questões suscitadas no âmbito do Procedimento Especial de Despejo é o da situação do locado (n.º 7 do art.º 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro).
- 4 Art.º 15.º-B, n.º 2, al. e). Face ao fundamento invocado devem ser apresentados os documentos relativos a cada situação sendo imprescindível para qualquer deles o contrato de arrendamento.
- 5 Juntar o acordo de revogação celebrado por escrito - Art.º 15.º, n.º 2, al. a) da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.
- 6 Juntar comprovativo da comunicação do senhorio prevista no n.º 1 do Art.º 1097.º do Código Civil.
- 7 Juntar comprovativo da comunicação do arrendatário prevista no n.º 1 do Art.º 1098.º do Código Civil.
- 8 Juntar comprovativo da comunicação prevista na al. c) do Art.º 1101.º do Código Civil ou da comunicação prevista no n.º 1 do Art.º 1103.º do Código Civil juntamente com os documentos previstos no n.º 2 do mesmo artigo ou, sendo caso disso, de cópia da certidão a que se refere o n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.
- 9 Juntar comprovativos das comunicações da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário previstas nos n.ºs 3 e 4 do Art.º 1098.º do Código Civil.
- 10 Juntar comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do Art.º 1084.º do Código Civil bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra.
- 11 Juntar comprovativo da comunicações previstas no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil.
- 12 Valor correspondente à renda atual. No caso de desocupação de um conjunto de imóveis o valor a indicar deverá corresponder à soma das rendas dos mesmos.
- 13 Em caso afirmativo deverá juntar a comunicação ao arrendatário do montante da dívida.
- 14 Deve ser apresentado o respetivo documento.
- 15 Deve invocar com todo o rigor a disposição legal em que assenta a isenção e, se necessário, juntar documento que comprove a situação de isenção.
- 16 A designação será efetuada no momento da conversão do requerimento em título para desocupação do locado ou, caso tenha sido apresentada oposição, quando for comunicado ao BNA a respetiva decisão judicial favorável ao requerente.
- 17 A validade desta designação há-de ser confirmada aquando da conversão em título para desocupação do locado ou, caso tenha sido apresentada oposição, quando for comunicado ao BNA a respetiva decisão judicial. Se nesse momento a designação não for válida, o BNA designará, para proceder à desocupação, agente de execução ou notário, ou, caso tal não seja possível, oficial de justiça.
- 18 Indique se a entidade pagadora dos honorários do agente de execução ou do notário está sujeita a retenção.
- 19 Indique sempre o nome completo do requerente/senhorio. No caso de este ser pessoa coletiva, indique-o tal como consta do cartão de identificação de pessoa coletiva. Sendo pessoa individual, indique-o como consta do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão. Estes campos são de preenchimento obrigatório. No entanto, caso não seja constituído mandatário é essencial que indique os seus contactos telefónicos e de correio eletrónico para que se torne mais facilitado o contacto com o agente de execução. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada requerente/senhorio.
- 20 É essencial a correta indicação do número fiscal. Verifique o número introduzido por confronto com o cartão de identificação fiscal.
- 21 Deverá indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por esta via sobre o processo.
- 22 Deve apresentar documento comprovativo.
- 23 Deve apresentar documento comprovativo. Dispõe do prazo de 5 dias, a contar da notificação da decisão definitiva da Segurança Social que lhe indeferiu o pedido de apoio judiciário, para efetuar o pagamento da taxa de justiça devida sob pena de extinção do PED ou, caso já tenha sido constituído título para desocupação do locado, de pagamento de valor igual a 10 vezes o da taxa devida.
- 24 Deve invocar com todo o rigor a disposição legal em que assenta a isenção e, se necessário, juntar documento que comprove a situação de isenção.
- 25 Deve ser junta a respetiva procuração.
- 26 Indique sempre o nome completo do arrendatário/requerido. No caso de este ser pessoa coletiva, indique-o tal como consta do cartão de identificação de pessoa coletiva. Sendo pessoa individual, indique-o como consta do Bilhete de Identidade/Cartão do Cidadão. Estes campos são de preenchimento obrigatório. É conveniente que indique todos os elementos disponíveis para que se torne mais facilitado o contacto com o agente de execução/notário. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada arrendatário/requerido.
- 27 Deverá preencher este campo caso esteja a indicar cônjuge do arrendatário que, não sendo parte do contrato de arrendamento, deva também intervir como requerido.
- 28 Se possível é importante a correta indicação do número fiscal.
- 29 Deve ser entregue o documento comprovativo da convenção de morada, caso esta não resulte do contrato de arrendamento. É essencial que preencha os campos de morada com a máxima precisão, para que todas as comunicações possam fazer-se sem dificuldades.
- 30 Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada outro interveniente.
- 31 Para as dependências entre outros intervenientes pode escolher um dos tipos: Testemunha, Entidade Patronal, Legal Representante, Interveniente Acidental, Fiador, Patrono ou Patrocínio/Representação.
- 32 Para cada bem indicado, nos tipos de bens, deve escolher um dos tipos: Imóvel, Veículo, Bem Móvel, Quota em Sociedade, Salário, Depósito Bancário, Título não depositado, Crédito, Outro direito, Aeronave, Navio ou Embarcação, Renda, Abono, Valor Mobiliário Depositado ou Estabelecimento Comercial. Deve preencher um exemplar desta secção do requerimento por cada bem.
- 33 Para a relação de dependentes entre bens e intervenientes, pode escolher um dos tipos: Credor, Administrador, Devedor do Crédito, Titular, Possuidor do Bem, Locatário, Entidade Pagadora ou Detentor do Título.

- **ANEXO II (PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ENTRADA IMEDIATA NO DOMICILIO)**

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO

Processo BNA n.º

Exmo. Sr.
Juiz de Direito do

1

PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ENTRADA IMEDIATA NO DOMICILIO (ART.º
15.º-L DA LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO)

2

☐ agente de execução³

☐ notário

☐ oficial de justiça,

atendendo a que o Procedimento Especial de Despejo não foi sujeito a prévia distribuição a juízo, vem muito respeitosamente requerer que seja autorizada a entrada no domicílio abaixo identificado, tendo em conta que, apesar da exibição do Título para Desocupação do Locado na tentativa de levar a efeito a diligência de desocupação, o(s) arrendatário(s)⁴:

☐ recusa(m)-se a desocupar o domicílio de livre vontade

☐ encontra(m)-se em manifesto incumprimento do acordado com o(s) senhorio(s).

Domicílio objeto do procedimento especial de despejo:

Requerente(s) do procedimento especial de despejo:

Requerido(s) do procedimento especial de despejo:

1Indique o Tribunal

2Indique o seu nome

3Selecione a opção correta

4Selecione o motivo correto

JUNTA⁵:

- ☐ Título para Desocupação do Locado;
- ☐ Comprovativo do pagamento da taxa de justiça (ou apoio judiciário);
- ☐ Auto de diligência para desocupação;
- ☐ Acordo entre senhorio e arrendatário;
- ☐ Documentos comprovativos das comunicações a que se referem os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- ☐ Documentos comprovativos da notificação efetuada nos termos do artigo 15.º-D da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

O requerente,

⁵Deverá assinalar os documentos que acompanham o requerimento

▪ ABREVIATURAS

♦**Art.º** - Artigo

♦**B.N.A.** – Balcão Nacional do Arrendamento;

♦**C.C.** – Código Civil;

♦**C.P.C.** – Código de Processo Civil;

♦**D.L.** – Decreto-Lei

♦**NRAU** – Novo Regime do Arrendamento Urbano;

♦**P.E.D.** – Procedimento Especial de Despejo;

♦**U.C.** – Unidade de conta

▪ **BIBLIOGRAFIA**

♦Código de Processo Civil;

♦Código Civil;

♦**COLAÇO, Amadeu** (2013). *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 6.^a Edição, Almedina, Coimbra;

♦**GARCIA, Maria Olinda** (2013), *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual*, 2.^a Edição, Coimbra Editora, Coimbra;

♦**LEITÃO, Luís Menezes** (2013), *Arrendamento Urbano*, 6.^a Edição, Almedina, Coimbra;

♦**MACHADO, Soares & PEREIRA, Regina Santos** (2014), *Arrendamento Urbano (NRAU)*, 3.^a Edição Revista e Aumentada, Petrony;

♦**PINTO, Rui** (2013), *Manual da Execução e Despejo*, 1.^a Edição, Coimbra Editora, Coimbra;

♦**PRATA, Ana** (1999), *Dicionário Jurídico*, 3.^a Edição, Almedina, Coimbra;